

**UCHWAŁA NR V/52/19  
RADY MIASTA KĘDZIERZYN-KOŹLE**

z dnia 31 stycznia 2019 r.

**w sprawie skargi na działania dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie „wyrzucenia czteroosobowej rodziny z zajmowanego mieszkania socjalnego”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.<sup>2)</sup>), Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uchwała, co następuje:

**§ 1.** Z przyczyn określonych w uzasadnieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały Rada Miasta Kędzierzyn-Koźle uznaje skargę na działania dyrektora Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych w Kędzierzynie-Koźlu w przedmiocie „wyrzucenia czteroosobowej rodziny z zajmowanego mieszkania socjalnego” za bezzasadną.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle, zobowiązując go do przesłania Skarżącemu odpisu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle w Biuletynie Informacji Publicznej.

Przewodniczący Rady Miasta  
Kędzierzyn-Koźle

**Ireneusz Wiśniewski**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000, 1349, 1432 i 2500.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1629.

### Uzasadnienie prawne i faktyczne

#### I. Stan prawny.

1.1. Stosownie do art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.), zwanej dalej „Kpa”, organem właściwym do rozpatrzenia skargi dotyczącej zadań lub działalności dyrektora MZBK jest rada gminy.

W myśl art. 234 pkt 1 Kpa, w sprawie, w której toczy się postępowanie administracyjne skarga złożona przez stronę podlega rozpatrzeniu w toku postępowania, zgodnie z przepisami kodeksu.

1.2. Na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 8 stycznia 2002 r. w sprawie organizacji i rozpoznawania skarg i wniosków (Dz. U. Nr 5, poz. 46), jeżeli z treści skargi lub wniosku nie można należycie ustalić ich przedmiotu, wzywa się wnoszącego skargę lub wniosek do złożenia, w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania, wyjaśnienia lub uzupełnienia, z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie skargi lub wniosku bez rozpoznania.

2. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia regulują przepisy art. 752-757 ustawy z dnia 24 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.), zwanej dalej „Kodeksem cywilnym”.

Na podstawie art. 752 Kodeksu cywilnego, kto bez zlecenia prowadzi cudzą sprawę, powinien działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest zachowywać należyłą staranność.

3. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), zwanej dalej „Prawem budowlanym”, obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

W myśl art. 61 Prawa budowlanego, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany:

- 1) utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2;
- 2) zapewnić, dochowując należytej staranności, bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich np. jak pożary, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Stosownie do art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
  - 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, albo
  - 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
  - 4) powoduje swym wyglądem oszpecenie otoczenia
- organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Zgodnie z art. 68 Prawa budowlanego, w razie stwierdzenia potrzeby opróżnienia w całości lub w części budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, bezpośrednio grożącego zawaleniem, organ nadzoru budowlanego jest obowiązany:

- 1) nakazać, w drodze decyzji, na podstawie protokołu oględzin, właścicielowi lub zarządcy obiektu budowlanego opróżnienie bądź wyłączenie w określonym terminie całości lub części budynku z użytkowania;
- 2) przesłać decyzję, o której mowa w pkt 1, obowiązanemu do zapewnienia lokali zamiennych na podstawie odrębnych przepisów ;
- 3) zarządzić:
  - a) umieszczenie na budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia oraz o zakazie jego użytkowania,
  - b) wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, z określeniem, technicznie uzasadnionych, terminów ich wykonania.

W myśl art. 69 ust. 1 Prawa budowlanego, w razie konieczności niezwłocznego podjęcia działań mających na celu usunięcie niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, lub ingerencji lub naruszeń, o których mowa w art. 66 ust. 1a, organ nadzoru budowlanego zapewni, na koszt właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego, zastosowanie niezbędnych środków zabezpieczających.

Stosownie do art. 70 ust. 1 Prawa budowlanego, właściciel, zarządca lub użytkownik obiektu budowlanego, na których spoczywają obowiązki w zakresie napraw, określone w przepisach odrębnych bądź umowach, są obowiązani w czasie lub bezpośrednio po przeprowadzonej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a, usunąć stwierdzone uszkodzenia oraz uzupełnić braki, które mogłyby spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

4. Na podstawie art. 5 ustawy z 24 września 2010 r. o ewidencji ludności (Dz. U. z 2018 r. poz. 1382, z późn. zm.), zwanej dalej „U.o.e.l.”, wojewoda jest organem wyższego stopnia w stosunku do organów gmin wydających rozstrzygnięcia administracyjne na podstawie ustawy.

Zgodnie z art. 28 ust. 1 U.o.e.l., obywatel polski dokonuje zameldowania na pobyt stały lub czasowy:

- 1) w formie pisemnej, na formularzu, w organie gminy właściwym ze względu na położenie nieruchomości, w której zamieszkuje, przedstawiając do wglądu dowód osobisty lub paszport, albo
- 2) w formie dokumentu elektronicznego, na formularzu umożliwiającym wprowadzenie danych do rejestru PESEL przez organ, o którym mowa w pkt 1, pod warunkiem otrzymania urzędowego poświadczenia odbioru.

W myśl art. 28 ust. 2 U.o.e.l., obywatel polski dokonujący zameldowania na pobyt stały lub czasowy w formie, o której mowa w ust. 1 pkt 1, przedstawia potwierdzenie pobytu w lokalu, dokonane przez właściciela lub inny podmiot dysponujący tytułem prawnym do lokalu na formularzu zgłoszenia pobytu stałego lub formularzu zgłoszenia pobytu czasowego oraz - do wglądu - dokument potwierdzający tytuł prawny do lokalu tego właściciela lub podmiotu.

W oparciu o art. 35 U.o.e.l., organ gminy, o którym mowa w art. 28 ust. 1, wydaje z urzędu lub na wniosek właściciela lub podmiotu wskazanych w art. 28 ust. 2, decyzję w sprawie wymeldowania obywatela polskiego, który opuścił miejsce pobytu stałego albo opuścił miejsce pobytu czasowego przed upływem deklarowanego okresu pobytu i nie dopełnił obowiązku wymeldowania się.

5.1. W oparciu o art. 10 ust. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), zwanej dalej „U.o.p.l.”, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

5.2. Zgodnie z § 9 Uchwały Nr XXXIII/281/16 Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Kędzierzyn-Koźle (Dz. Urz. Woj. Op. z 2016 r. poz. 1894, z późn. zm.), zwanej dalej „Uchwałą Nr XXXIII/281/16”, z zastrzeżeniem art. 14 ust. 1 ustawy lokal socjalny może być wynajęty wnioskodawcy niemającemu tytułu prawnego do lokalu lub mieszkania niewchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy i prowadzącemu gospodarstwo domowe, którego średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa w okresie 6 miesięcy

poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o najem lokalu socjalnego oraz miesiąc zaproponowania wnioskodawcy takiego lokalu stosownie do § 18 ust. 1 nie przekracza:

- 1) w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 110% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy o pomocy społecznej;
- 2) w przypadku gospodarstwa wieloosobowego - 110% kwoty określonej w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o pomocy społecznej.

W myśl § 13 pkt 1 Uchwały XXXIII/281/16, wnioski o najem lokalu socjalnego rozpatruje Prezydent Miasta lub osoby przez niego upoważnione po przeprowadzeniu postępowania przez właściwą komórkę organizacyjną Urzędu Miasta.

## II. Zarzuty Skarżącej.

1. Skarga zgłoszona w dniu 14 grudnia 2018 r., zwana dalej „skargą”, zawiera kierowany pod adresem dyrektora MZBK zarzut „wyrzucenia czteroosobowej rodziny z zajmowanego mieszkania socjalnego”.

Skarżąca w uzasadnieniu tejże skargi przedstawiła informacje o:

- 1) pożarze poddasza i dwóch z ośmiu mieszkań w kamienicy przy ul. Żeglarskiej 6, do którego doprowadzili bezdomni, mieszkający od wiosny 2017 r. w pustostanie;
- 2) braku reakcji administratora budynku na zgłoszenia o przebywaniu w budynku przez bezdomnych;
- 3) decyzji biegłego ze straży pożarnej o możliwości powrotu do mieszkania w pionie nad piekarnią i nieliczeniu się z nią przez pracowników MZBK;
- 4) przejęciu kluczy do mieszkania Skarżącej przez MZBK od nieuprawnionego byłego męża Skarżącej i podpisaniu przez niego protokołu zdawczo-odbiorczego;
- 5) wyrzuceniu Skarżącej z legalnie zajmowanego mieszkania przy temperaturze powietrza rzędu -7 - -14°C;
- 6) odmownym potraktowaniu wniosku o najem gminnego lokalu mieszkalnego, wskutek uwzględnienia przez rozpatrujących wniosek dochodów – pracującego za granicą - byłego męża Skarżącej;
- 7) wymeldowaniu na polecenie Dyrektora MZBK Skarżącej z pobytu stałego i prowadzeniu w tej sprawie postępowania odwoławczego przez Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Opolu.

Skarżąca zwróciła się z prośbą do Przewodniczącego Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle o:

- a) wyznaczenie zespołu kontrolnego, celem dogłębnego sprawdzenia poczynąń zarządcy i administratora budynku wobec mieszkańców kamienicy przy ul. Żeglarskiej 6 – po nocnym pożarze z 2/3 grudnia 2017 r.,
- b) dokonanie oględzin mieszkania Skarżącej i pozostałych mieszkań w ww. budynku.

## III. Stan faktyczny.

Zgodnie z ustaleniami dokonany w toku rozpatrywania skargi, w oparciu o zebrany materiał dowodowy, w tym wyjaśnienia Dyrektora MZBK, Kierownika Wydziału Polityki Mieszkaniowej, Spraw Socjalnych i Zdrowia Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle oraz Kierownika Wydziału Spraw Obywatelskich Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle stwierdzić należy, co następuje:

- 1) nieruchomość zabudowana budynkiem wielolokalowym przy ul. Żeglarskiej 6 stanowi własność gminy Kędzierzyn-Koźle i jest administrowana przez MZBK; w budynku znajdowało się (przed pożarem) 8 lokali mieszkalnych oraz lokal użytkowy;
- 2) omawiany budynek został przejęty przez Gminę Kędzierzyn-Koźle (MZBK) w administrowanie zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego w dniu 25 lipca 1984 r. w trybie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia;
- 3) Skarżąca z rodziną zamieszkiwała w lokalu mieszkalnym przy ul. Żeglarskiej 6/6 w Kędzierzynie-Koźlu od 11 września 2008 r., do którego zostali eksmitowani przez komornika na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu z zajmowanego innego lokalu komunalnego z powodu zadłużenia;
- 4) Skarżąca w ww. lokalu mieszkała bezumownie, gdyż pomimo wezwań nie dopełniła obowiązku uzyskania wskazania warunkującego zawarcie po 14 marca 2009 r. umowy najmu lokalu; Skarżąca od kwietnia 2009 r. nie uiszczała opłat za używanie przedmiotowego lokalu gminnego powodując zadłużenie;

- 5) MZBK w lutym 2017 r., wskutek otrzymanej informacji od innych osób, opróżniło z bezdomnych przedmiotowy budynek;
- 6) przedmiotowy budynek do 15 maja 2017 r. był administrowany przez MZBK w trybie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia; Gmina Kędzierzyn-Koźle została właścicielem ww. budynku w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu o sygn. akt I Ns 590/16;
- 7) MZBK nie posiada bieżących informacji w zakresie zajmowania przedmiotowego budynku przez bezdomnych.
- 8) w nocy z 2 na 3 grudnia 2017 r. w ww. budynku miał miejsce pożar, po ugaszeniu którego Powiatowa Państwowa Straż Pożarna w Kędzierzynie-Koźlu wydała zakaz wstępu do budynku, w którym wyłączono napięcie elektryczne (poza lokalem użytkowym);
- 9) przedmiotowy budynek został zabezpieczony przez Policję i przekazany do dyspozycji biegłemu rzeczoznawcy celem ustalenia jedynie przyczyny pożaru;
- 10) pracownicy MZBK w dniu 4 grudnia 2017 r. przystąpili do:
  - a) zabezpieczenia mienia pozostawionego w lokalach mieszkalnych,
  - b) informowania użytkowników ww. lokali o konieczności złożenia w Wydziale Polityki Mieszkaniowych, Spraw Socjalnych i Zdrowia Urzędu Miasta Kędzierzyn-Koźle stosownych dokumentów w sprawie przydziału lokali zastępczych;
- 11) decyzją nr 189/2017 z dnia 27 grudnia 2017 r., wydaną w trybie przewidzianym art. 66 ust. 1 Prawa budowlanego, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie Kędzierzyńsko-Kozielskim nakazał MZBK w terminie do 15 lutego 2018 r. pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane:
  - a) usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości poprzez wykonanie robót rozbiórkowych zniszczonej konstrukcji dachu wraz z pokryciem oraz ściany szczytowej w budynku mieszkalno-usługowym w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Żeglarskiej 6,
  - b) zabezpieczenie obiektu przed dostępem osób trzecich,
  - c) wygrodzenie terenu znajdującego się w bliskim sąsiedztwie swobodnej ściany szczytowej;
- 12) Skarżąca nie mogła ubiegać się skutecznie o najem lokalu zamiennego w trybie określonym w art. 10 ust. 4 U.o.p.l., gdyż nie posiadała tytułu prawnego do używanego lokalu mieszkalnego;
- 13) wniosek Skarżącej o najem gminnego lokalu mieszkalnego w trybie przepisów Uchwały XXXIII/281/16 został rozpatrzony negatywnie ze względu na brak spełnienia wymogu określonego w § 9 tej uchwały;
- 14) złożony w dniu 4 marca 2018 r. ponowny wniosek Skarżącej o najem lokalu socjalnego pozostawiono bez rozpoznania ze względu na brak zgłoszenia się przez Skarżącą na osobiście odebrane wezwanie;
- 15a) w oparciu o wniosek Dyrektora MZBK działający z upoważnienia Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle Kierownik Wydziału Spraw Obywatelskich wydał w dniu 15 czerwca 2018 r. decyzję o sygn. SO.EL.5343.7.31.2018 o wymeldowaniu Skarżącej z pobytu stałego z Kędzierzyna-Koźla przy ul. Żeglarskiej 6/6, od której to decyzji Skarżąca wniosła odwołanie do Wojewody Opolskiego;
- 15b) Wojewoda Opolski decyzją z dnia 16 sierpnia 2018 r. o sygn. SO.I.621.1.29.2018.KK utrzymał w mocy decyzję Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle, od której Skarżąca wniosła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu;
- 16) Skarżąca w dniu 14 grudnia 2018 r. złożyła skargę, zawierającą kierowany pod adresem dyrektora MZBK zarzut w przedmiocie „wyrzucenia czteroosobowej rodziny z zajmowanego mieszkania socjalnego”;
- 17) wobec nieprecyzyjności treści skargi, Przewodniczący Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle pismami z dnia 20 grudnia 2018 r. oraz 7 stycznia 2019 r. zwrócił się do Skarżącej o złożenie wyjaśnienia lub uzupełnienia w terminie 7 dni pozwalającego ustalić osobę lub pełniąca przez nią funkcję, której działania są przedmiotem skargi pod rygorem pozostawienia wniesionej skargi bez rozpoznania; Skarżąca do dnia sporządzania niniejszego stanowiska nie złożyła przedmiotowego wyjaśnienia ani uzupełnienia.

Mimo powyższego braku, z uwagi na charakter skargi, proponuje się jej rozpatrzenie jako dotyczącej wyłącznie działań Dyrektora MZBK.

#### **IV. Podsumowanie.**

W świetle powyższego stanu prawnego i faktycznego stwierdzam, iż zawarty w przedmiotowej skardze skierowany pod adresem Dyrektora MZBK zarzut „wyrzucenia czteroosobowej rodziny z zajmowanego mieszkania socjalnego”, nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Dyrektor MZBK:

- 1) nie prowadzi postępowania w zakresie wymeldowania Skarżącej z pobytu stałego z Kędzierzyna-Koźla przy ul. Żeglarskiej 6/6;
- 2) bezzwłocznie podejmuje działania w celu opuszczenia budynku przez bezdomnych, w przypadku powzięcia informacji o ich przebywaniu w tym budynku;
- 3) nie prowadzi postępowania w zakresie najmu gminnych lokali mieszkalnych;
- 4) przeprowadził postępowanie zmierzające do opróżnienia z lokatorów budynek przy ul. Żeglarskiej 6 w Kędzierzynie-Koźlu zgodnie z wydanym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie Kędzierzyńsko-Kozielskim nakazem w związku z zaistniałym pożarem.

Tym samym brak jest podstaw do uznania skargi za zasadną.